

ACP Vieille Halle aux Blés – Projet Acte de base

1. Cadre d'examen

L'acte de base actuel est un document historique. L'examen ci-dessous distingue entre un véritable conflit avec le droit impératif, une réglementation obsolète ou qui n'est plus adaptée, et les dispositions qui peuvent en principe être maintenues. La vérification juridique est fondée sur le Livre 3 du Code civil, en particulier les articles 3.84, 3.85 et 3.88.

L'article 3.84 prévoit notamment qu'un bâtiment ou groupe de bâtiments comprenant des lots privatifs et des parties communes est régi par un acte de base, un règlement de copropriété et un règlement d'ordre intérieur. Dans les ensembles de vingt lots ou plus, des associations partielles peuvent être constituées, mais elles ne sont compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base ; l'association principale reste compétente pour les parties communes générales et la gestion commune.

L'article 3.85 prévoit que l'acte de base contient la description de l'ensemble, des parties privatives et communes ainsi que les quotités, et que le règlement contient les droits et obligations ainsi que les critères motivés de répartition des charges. L'article 3.88 fixe les majorités légales notamment pour les modifications des statuts, les travaux, la modification de la destination, la modification des quotités et certaines opérations portant sur des biens immobiliers communs.

2. Marquage

ROUGE – Contraire ou non compatible avec le droit impératif actuel.

ORANGE – Juridiquement problématique ou nécessitant un examen complémentaire.

JAUNE – Obsolète, historique ou devant être adapté à la législation actuelle.

BLEU – Une réglementation légale contemporaine pertinente fait défaut.

VERT – Provisoirement compatible ; peut en principe être conservé.

ACP Vieille Halle aux Blés - Titre I

ORANGE Article 1 – Division du complexe

À examiner. Il convient notamment de vérifier la subdivision juridique du complexe et l'attribution des parties communes au regard de la structure actuelle de la copropriété.

JAUNE Article 2 – Cahier des charges

Probablement principalement historique/contractuel. Ne peut pas être considéré automatiquement comme contraire à la législation actuelle ; il convient toutefois de vérifier quelles dispositions produisent encore aujourd'hui des effets juridiques.

ORANGE Article 3 – Modification des plans, droits de division et procuration

Les pouvoirs initialement accordés au promoteur doivent faire l'objet d'un contrôle, notamment lorsqu'ils pourraient aller au-delà de la phase initiale de construction et de vente.

VERT/JAUNE Article 4 – Caves, débarras et locaux en sous-sol

Pas nécessairement problématique en soi. Les dispositions doivent toutefois être comparées aux titres de propriété actuels et à la situation de fait.

ORANGE Article 5 – Réserve de mitoyenneté

La réserve en faveur du promoteur initial concernant les murs/murs séparatifs doit être examinée quant à ses effets juridiques actuels.

JAUNE Article 6 – Servitudes

Les servitudes peuvent rester valables. La question concrète est de déterminer lesquelles existent encore aujourd'hui et si le texte correspond toujours à la situation actuelle.

JAUNE Article 7 – Cabines à haute et basse tension

L'autorisation historique accordée au promoteur mérite d'être vérifiée. La propriété actuelle, l'existence et l'exploitation effective des installations sont déterminantes.

ORANGE Article 8 – Espaces verts et plantations

Point d'attention particulier. Le régime des droits de jouissance et de la prise de décision concernant les espaces verts doit être confronté à la répartition actuelle des compétences au sein de la copropriété.

JAUNE Article 9 – Acquisition des parties privatives

Semble concerner principalement les conditions de vente initiales. Ne présente pas automatiquement un caractère problématique pour la copropriété actuelle.

ROUGE/JAUNE Article 10 – Statut immobilier

Article transitoire important. Le Titre II est désigné comme règlement de copropriété. Les anciennes références légales doivent être actualisées.

ACP Vieille Halle aux Blés - Titre II – Règlement de copropriété

Titre II – Chapitre I – Généralités

L'acte de base renvoie au régime de la copropriété forcée et à la loi du 8 juillet 1924 / à l'article 577bis du Code civil. Cette référence est historique et doit être remplacée par le cadre légal actuel du Livre 3 du Code civil.

ROUGE/JAUNE – Ancienne référence légale

La référence légale obsolète doit être actualisée. Cela ne signifie pas automatiquement que toutes les dispositions de fond qui la suivent sont invalides.

VERT – Principe fondamental

La distinction entre les parties privatives et les parties communes, les parties communes étant liées aux parties privatives à titre d'accessoire, demeure dans sa signification fondamentale.

Titre II – Chapitre II – Propriété privative – copropriété indivise – jouissance indivise – principes

Chapitre II – Disposition générale

VERT Chapitre II – distinction entre parties privatives et parties communes

Texte source : Le complexe comprend des parties privatives en propriété exclusive et des parties communes qui sont liées aux parties privatives à titre d'accessoire indivisible.

Appréciation : La distinction fondamentale reste pleinement reconnaissable dans le droit actuel.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Conserver, mais actualiser la terminologie et les références au cadre légal actuel.

Section I – Parties privatives

ORANGE Article 1 – Description des parties privatives

Appréciation : La disposition est clairement conçue pour la phase de construction. Le droit actuel exige un acte de base authentique avec une description de l'ensemble ainsi que des parties privatives et communes. Un pouvoir permanent de modification accordé au promoteur initial ne peut pas être maintenu sans plus comme pouvoir actuel.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Traiter explicitement le pouvoir historique du promoteur comme expiré/épuisé. La situation actuelle doit être décrite correctement dans les statuts authentiques.

ORANGE Article 2 – Étendue de la propriété privative

Appréciation : Le critère de l'« usage exclusif » est utilisable, mais la qualification concrète des éléments ne peut être appliquée que pour autant qu'elle ne soit pas contraire à la description figurant dans l'acte de base. Le droit actuel détermine, en cas de contradiction ou de silence, quelles parties sont présumées communes.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Ne pas supprimer automatiquement. La liste concrète doit être comparée aux plans actuels, à la situation technique et aux modifications existantes.

ORANGE Article 3(a) – Parties privatives : usage et modifications intérieures

Appréciation : La liberté de modifier une partie privative n'est pas illimitée. Pour la réunion ou la division de lots, l'article 3.88 actuel prévoit une majorité qualifiée spécifique de quatre cinquièmes, et les statuts/quotités doivent être correctement adaptés.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Remplacer la formulation ancienne « à leur gré, à tout moment » par une référence à la procédure légale actuelle et à la modification statutaire requise.

ROUGE/ORANGE Article 3(b) – Parties communes à l'intérieur d'un appartement

Appréciation : La majorité des trois quarts prescrite n'est plus la majorité légale générale pour cette catégorie. Pour les modifications des statuts et les travaux, les majorités actuelles de l'article 3.88 s'appliquent selon la nature de la décision. Pour les travaux aux parties communes, une majorité des deux tiers est en principe requise, sous réserve des exceptions prévues pour les travaux imposés par la loi, conservatoires et provisoires.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Ne pas conserver la règle des trois quarts comme norme légale générale. La disposition doit être réécrite conformément aux compétences et majorités actuelles.

ORANGE Article 3(c) – Ouvertures

Appréciation : Il s'agit d'un pouvoir typique de construction/développement. Pour autant qu'il soit encore invoqué aujourd'hui comme pouvoir autonome du promoteur initial, cela est particulièrement problématique. Des droits réels et des exigences urbanistiques peuvent en outre intervenir.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Vérifier si ce droit a un jour été exercé ou s'il existe encore comme droit réel. Ne pas le reprendre dans le nouvel acte de base comme pouvoir général actuel du promoteur.

JAUNE/ORANGE Article 3(d) – Terrasses et balcons

Appréciation : Une telle qualification statutaire peut en principe être convenue, mais la qualification de fait et de droit doit correspondre à l'acte de base. La limite entre les finitions privatives et la structure portante commune doit notamment être décrite sans ambiguïté.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Actualiser et préciser techniquement. Cela est particulièrement important pour la répartition des frais d'entretien et de réparation.

JAUNE Article 3(e) – Volets, T.S.F., téléphone et télévision

Appréciation : Les obligations techniques historiques sont en grande partie obsolètes. Une règle d'uniformité concernant l'aspect extérieur peut subsister dans les statuts, mais le promoteur ou l'architecte initial ne peut pas conserver sans plus un pouvoir permanent d'approbation.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Supprimer ou moderniser les dispositions techniques ; rattacher directement les éventuelles règles esthétiques aux organes compétents de la copropriété.

Section II – Parties communes

ORANGE Article 1 – Principes : parties communes générales et particulières

Appréciation : La distinction elle-même est compatible avec le droit actuel. Il est toutefois essentiel que, dans un ensemble de vingt lots ou plus, les éventuelles associations partielles ne soient compétentes que pour les parties communes particulières désignées dans l'acte de base. L'association principale reste exclusivement compétente pour les parties communes générales et la gestion commune.

Conséquence pour le nouvel acte de base : La structure par blocs doit être réécrite en termes de la structure actuelle des associations. Il s'agit de l'un des points les plus importants de l'ensemble du chapitre.

ORANGE Article 2 – Répartition des parties communes

Appréciation : L'existence de différentes quotités peut être compatible avec le droit actuel. Le droit actuel exige toutefois un acte de base clair et une détermination motivée des quotités. Une modification des quotités est en outre soumise à des conditions légales spécifiques et en principe à l'unanimité.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Ne pas modifier les quotités existantes sans plus, mais en fixer à nouveau le fondement juridique, la motivation et la cohérence avec la structure actuelle des associations.

VERT Article 3 – Répartition et droits réels

Appréciation : Ce principe correspond en principe à la nature de la copropriété forcée. Le droit actuel prévoit également que les biens en copropriété forcée ne peuvent être divisés que dans certaines conditions.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Conserver le principe ; actualiser l'ancienne terminologie.

ROUGE Article 4(1) – Modification des parties communes générales

Appréciation : Les majorités légales actuelles dépendent de la nature de la modification. L'article 3.88 distingue notamment la majorité des deux tiers pour certaines modifications des statuts/travaux et la majorité des quatre cinquièmes pour d'autres modifications statutaires et actes de disposition portant sur des biens immobiliers communs. Une règle statutaire générale des trois quarts ne couvre pas ces différentes catégories.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Réécrire entièrement conformément aux compétences et majorités légales actuelles.

ROUGE/ORANGE Article 4(2) – Modification des parties communes particulières

Appréciation : La possibilité légale d'associations partielles existe, mais leur compétence et leur prise de décision doivent rester dans le cadre du Livre 3. Ici aussi, une règle fixe des trois quarts ne peut remplacer les majorités légales.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Restructurer la répartition des compétences par bloc/entité ; il ne suffit pas de remplacer « trois quarts » par une autre majorité.

Section III – Droit de jouissance commun sur les espaces verts et pelouses

ROUGE/ORANGE Section III – droit de jouissance particulier et « quotités de jouissance »

Texte source : L'acte accorde un droit de jouissance distinct aux propriétaires et occupants d'appartements, de bureaux et de locaux commerciaux, ainsi qu'au propriétaire/occupant du Relais Postal. Les « quotités de jouissance » déterminent le droit de vote et la répartition des charges relatives aux espaces verts.

Appréciation : Un droit d'usage particulier peut être organisé statutairement ; l'article 3.85 actuel reconnaît expressément qu'il peut être dérogé statutairement à l'usage proportionnel des parties communes et qualifie en

principe une telle dérogation de servitude, sauf clause contraire. Mais l'ancienne construction est problématique lorsqu'elle crée un système distinct de droits de vote qui fonctionne en dehors de l'assemblée générale légale ou de l'association partielle compétente.

Conséquence pour le nouvel acte de base : Le droit de jouissance peut éventuellement être conservé, mais les « quotités de jouissance » ne peuvent pas continuer sans plus à fonctionner comme un système parallèle de droits de vote. Le droit de propriété, le droit de jouissance, la répartition des charges et le droit de vote doivent être définis séparément.

Conclusions provisoires pour le Chapitre II

1. La distinction entre parties privatives et parties communes est, dans son essence, utilisable.
2. Les pouvoirs historiques du promoteur initial ne peuvent plus, à plusieurs endroits, être considérés comme des pouvoirs actuels.
3. La distinction entre parties communes générales et particulières n'est pas interdite en soi, mais doit être rattachée à la réglementation légale actuelle de l'association principale et des éventuelles associations partielles.
4. Les anciennes majorités des trois quarts constituent un point d'attention important.

Titre II – Chapitre III

1. Objet de l'analyse

Le Chapitre III est un élément central de l'examen. L'acte ancien crée une structure propre comprenant des assemblées particulières par bloc, une assemblée générale plénière, des conseils de gérance, un conseil général et plusieurs gérances.

Le Livre 3 du Code civil organise aujourd'hui la copropriété autour de l'assemblée générale, du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes. Il convient donc de vérifier, disposition par disposition, si la structure ancienne peut encore être maintenue ou si elle doit être entièrement réorganisée.

2. Marquage

ROUGE – CONTRAIRE : La disposition semble incompatible avec le droit impératif actuel ou ne peut plus produire son effet juridique initial.

ORANGE – PROBLÉMATIQUE : La disposition est juridiquement problématique ou nécessite un examen complémentaire.

JAUNE – OBSOLÈTE : La terminologie, la référence ou le régime doit être actualisé, sans que cela signifie automatiquement la nullité.

BLEU – MANQUANT : Une réglementation légale actuelle pertinente fait défaut dans l'ancien acte.

VERT – À CONSERVER : Aucun problème juridique essentiel n'a provisoirement été constaté.

3. Section I – Assemblées générales

Article 1, 1° – Assemblée générale

ORANGE

La qualification de l'assemblée générale comme « maître souverain » peut constituer une affirmation de principe utile, mais le terme « souverain » ne peut pas signifier que l'assemblée agit en dehors de ses compétences légales. Il convient de remplacer cette formulation par une définition précise des compétences prévues par la loi.

Article 1, 2° – Remplacement automatique du gérant

ROUGE

Le remplacement automatique du gérant par le copropriétaire disposant du plus grand nombre de quotités n'est plus compatible avec le régime légal actuel. Le Code civil prévoit la désignation du syndic par l'assemblée générale ou, dans les cas prévus par la loi, par le juge. Cette disposition doit être supprimée.

Article 1, 3° – Présence ou représentation de tous les copropriétaires

ROUGE/ORANGE

L'ancienne règle imposant que tous les copropriétaires soient présents ou représentés ne peut pas se substituer aux règles actuelles relatives au quorum, à la convocation et à la seconde assemblée. La disposition doit être adaptée à l'article 3.87 du Code civil.

Assemblées particulières par bloc

L'acte prévoit des « assemblées particulières » pour les différents blocs. Celles-ci ne peuvent pas être considérées automatiquement comme des associations partielles dotées d'une personnalité juridique propre. Leur statut juridique, leurs compétences et leur articulation avec l'ACP principale doivent être déterminés.

Article 1, 4° b – Composition de l'assemblée plénière

ROUGE/ORANGE

L'ancienne assemblée plénière est composée des présidents et assesseurs des différents blocs. Cette structure présente une divergence fondamentale avec l'article 3.87 du Code civil, selon lequel chaque copropriétaire d'un lot est membre de l'assemblée générale. La disposition doit être entièrement réorganisée.

Article 1, 4° b – Compétence de la gérance pour déterminer l'assemblée compétente

ROUGE

Le fait que la gérance puisse déterminer quelle assemblée est compétente et convoquer exclusivement l'assemblée plénière ne correspond plus à la répartition légale des compétences. La compétence et la convocation des assemblées doivent être rattachées aux organes légalement compétents.

Article 2 – Majorités et fonctionnement

ORANGE – Article 2 e) – Majorité simple générale

La règle générale de la majorité simple ne peut pas s'appliquer indistinctement à toutes les décisions. Les majorités légales varient selon la nature de la décision. Il convient donc de renvoyer aux majorités prévues par la loi.

ROUGE – Article 2 e) – Vote fictif des absents en cas d'unanimité

La fiction selon laquelle les copropriétaires absents sont réputés avoir voté favorablement en cas d'unanimité n'est pas compatible avec le régime actuel. Lorsque les conditions légales ne permettent pas de prendre valablement la décision, une nouvelle assemblée générale doit être convoquée dans les conditions prévues par la loi. Cette disposition doit être supprimée.

JAUNE/ORANGE – Article 2 f) – Registre et consultation

Le principe de transparence et de consultation demeure pertinent, mais le régime actuel du Code civil comporte ses propres règles. La disposition doit être actualisée en conséquence.

Article 3 – Assemblée plénière

ROUGE – Composition

La composition de l'assemblée plénière limitée aux membres des bureaux des blocs n'est plus compatible avec la structure légale actuelle. Elle doit être remplacée.

ROUGE – Vote par bloc

Le vote collectif d'un bloc pour l'ensemble des quotités de celui-ci ne correspond pas au droit de vote individuel des copropriétaires. Cette règle doit être supprimée.

ROUGE/ORANGE – Quorum de la moitié des quotités

La possibilité pour l'assemblée plénière de statuer sur la base de la moitié des quotités doit être remplacée par les règles légales actuelles relatives au quorum.

ORANGE – Approbation annuelle des comptes de la gérance

La compétence d'approuver annuellement les comptes demeure nécessaire, mais elle doit être exercée par l'assemblée générale légalement compétente.

4. Section II – Conseils

Article 1 – Conseil de gérance par bloc

ROUGE/ORANGE

L'ancien conseil de gérance de chaque bloc ne peut pas être assimilé automatiquement au conseil de copropriété prévu par le Code civil. Il convient de remplacer cette organisation par le conseil de copropriété actuel et de traiter séparément la question des éventuelles associations partielles.

ROUGE – Pouvoir d'ordonner des travaux

Le pouvoir attribué au conseil de commander des travaux nécessaires mais non urgents ne correspond pas à la répartition actuelle des compétences. Le conseil de copropriété exerce principalement une mission de contrôle. Les pouvoirs de décision de l'assemblée générale et les missions d'exécution du syndic ne peuvent pas lui être transférés de manière générale.

Article 2 – Conseil général

ROUGE/ORANGE

La création d'un conseil général comme organe distinct disposant de pouvoirs propres de décision ne peut pas avoir pour effet de transférer les compétences légales de l'assemblée générale. Cette structure doit être supprimée ou limitée à des missions de contrôle ou à des délégations légalement admissibles.

ROUGE – Décharge au gérant

Le fait que le conseil général donne décharge au gérant pose un problème fondamental de compétence. La décharge doit être donnée par l'assemblée générale compétente. Cette disposition doit donc être supprimée.

5. Section III – Gérance

Article 1 – Gérance par bloc et pour l'ensemble du complexe

ROUGE/ORANGE

L'acte prévoit une gérance pour chaque bloc ainsi qu'une gérance pour l'ensemble du complexe. Le régime légal actuel repose sur le syndic en tant qu'organe de l'ACP. Un bloc ne peut disposer de son propre syndic que s'il constitue juridiquement une association partielle disposant des compétences requises. La structure effective doit donc être mise en relation avec l'ACP principale et avec les éventuelles associations partielles.

ORANGE – Administration, contrôle et exécution par la gérance

Ces missions correspondent pour une large part aux tâches actuelles du syndic. Elles doivent être reformulées conformément à la description légale des missions du syndic.

6. Conclusions provisoires pour le Chapitre III

ROUGE – L'ancienne assemblée plénière constitue le principal problème, puisqu'elle ne réunit pas tous les copropriétaires mais seulement des représentants des blocs.

ROUGE – Les assemblées particulières des blocs ne peuvent pas être assimilées automatiquement à des associations partielles.

ROUGE – Le conseil général dispose de pouvoirs propres de décision et de la compétence de donner décharge au gérant, ce qui ne correspond pas aux organes actuels.

ROUGE – Les pouvoirs de la gérance doivent être répartis entre l'assemblée générale, le syndic et le conseil de copropriété conformément au Livre 3 du Code civil.

ROUGE – La fiction de vote favorable des absents en cas d'unanimité n'est pas compatible avec le régime actuel.

BLEU – L'acte actuel ne contient pas de réglementation reconnaissable et actualisée du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes.

7. Importance pour la suite du dossier

L'acte ancien ne se limite donc pas à utiliser une terminologie dépassée. Il organise un système propre de représentation et de répartition des compétences. Il convient, pour la suite du dossier, d'examiner quels organes existent formellement, quels blocs pourraient éventuellement constituer des associations partielles dotées de la personnalité juridique et quels organes ont effectivement pris des décisions au cours des dernières années.

Cette question peut avoir une importance pour l'appréciation de la validité de décisions concrètes prises au sein de la copropriété.

8. Statut de cette analyse

Il s'agit d'une première analyse juridique de travail et non d'un avis juridique formel. Pour une appréciation définitive, les dispositions authentiques complètes, les éventuelles modifications ultérieures de l'acte de base, les statuts actuels et la structure de fait de l'ACP Vieille Halle aux Blés doivent être examinés conjointement.

Titre II – Chapitre IV

Code couleur

ROUGE – Contraire ou non compatible avec la répartition actuelle des compétences légales.

ORANGE – Juridiquement problématique ; réécriture ou examen complémentaire nécessaire.

JAUNE – Obsolète ou dépassé ; le contenu peut éventuellement être conservé après actualisation.

BLEU – Fait défaut et doit être complété dans le régime actuel.

VERT – En principe compatible et éventuellement conservable.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI) – Disposition qui relève plutôt du règlement d'ordre intérieur.

Conclusion générale

Le Chapitre IV contient encore des principes utilisables, mais également des dispositions qui reposent directement sur l'ancienne structure du gérant et du conseil de gérance. Il convient notamment d'adapter les compétences relatives à la fixation des provisions et des contributions au fonds de réserve, au contrôle des comptes, à certains moyens de recouvrement et au régime applicable lors de la vente d'un lot conformément au Livre 3 du Code civil. Les dispositions relatives au fonds de réserve revêtent une importance particulière pour la Vieille Halle aux Blés compte tenu de la discussion antérieure concernant les fonds de réserve au niveau des blocs.

SECTION I – Répartition des charges et des recettes communes

Article 1 – Principes

VERT / ORANGE – Le principe selon lequel les charges communes sont supportées suivant les quotités est en principe compatible avec le système actuel. Les parties communes particulières peuvent toutefois faire l'objet

d'une clé de répartition propre. Les anciennes références aux « blocs » doivent être confrontées à la structure juridique actuelle de l'association principale et des éventuelles associations partielles. L'énumération des dépenses est surtout obsolète, mais n'est pas en elle-même illégale.

Article 2 – Augmentation des charges du fait d'un copropriétaire

VERT – Le principe selon lequel un copropriétaire supporte les charges supplémentaires causées par son usage personnel peut être conservé. Dans un nouvel acte de base, une formulation plus précise est toutefois souhaitable afin d'éviter toute imputation individuelle arbitraire.

Article 3 – Recettes

VERT / ORANGE – Les recettes communes reviennent en principe à l'ACP et doivent être comptabilisées correctement. La répartition automatique selon les quotités générales est toutefois trop générale : l'affectation peut dépendre des biens communs ou des droits ayant produit les recettes.

Article 4 – Impôts

ORANGE – La disposition est trop générale et obsolète. Il faut d'abord déterminer qui est redevable de l'impôt conformément à la législation fiscale. L'acte de base ne peut pas, à lui seul, répartir entre tous les copropriétaires un impôt légalement établi à charge d'un propriétaire individuel.

Article 5 – Chauffage et eau chaude

VERT – Il s'agit principalement d'une constatation factuelle selon laquelle il n'existe pas d'installation commune de chauffage ni de distribution commune d'eau chaude. La disposition doit être adaptée si la situation de fait change.

Article 6 – Participation des locaux commerciaux

VERT / ORANGE – Le principe selon lequel les locaux commerciaux qui n'ont pas accès à certaines parties communes particulières ne participent pas aux charges relatives à celles-ci peut être défendu. La règle doit toutefois correspondre précisément à la description actuelle des parties communes, aux quotités et aux clés de répartition particulières. Cette matière relève de la réglementation statutaire et non du règlement d'ordre intérieur.

SECTION II – Paiement des charges communes

Article 1 – Provision / approbation des comptes

ROUGE / ORANGE – L'ancien texte part de la notion de « gérant » et permet à celui-ci, conjointement avec le « conseil de gérance », de fixer les provisions. Cette répartition des compétences ne correspond plus à la structure actuelle de l'assemblée générale, du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes. Le contrôle des comptes par un président et deux assesseurs ne constitue pas davantage un remplacement adéquat de la fonction actuelle de contrôle.

Article 2 – Moyens à l'encontre d'un copropriétaire défaillant

ROUGE / ORANGE – Le principe du recouvrement par le syndic peut être conservé, mais les constructions contractuelles anciennes doivent être remplacées par les compétences et procédures légales actuelles. Sont particulièrement problématiques : la coupure de l'eau, de l'électricité ou de l'eau chaude comme moyen de pression, le taux d'intérêt automatique de 10 %, le lien forfaitaire avec les frais d'avocat, l'obligation générale imposée aux autres copropriétaires de supporter le déficit d'un débiteur défaillant et la perception directe des loyers par la gérance. Ces éléments doivent être réexaminés séparément.

Article 3 – Fonds de prévision / fonds de réserve

ROUGE – Il s'agit de l'une des dispositions les plus importantes. L'ancien texte donne au « conseil de gérance » le pouvoir de créer lui-même un fonds de réserve, d'en déterminer le placement et de fixer la contribution de chaque copropriétaire. Cela ne correspond plus à la répartition actuelle des compétences et doit être adapté à la distinction entre fonds de roulement et fonds de réserve ainsi qu'aux compétences de l'assemblée générale et du syndic. Pour la Vieille Halle aux Blés, cette question est particulièrement importante au regard des fonds de réserve historiques des blocs.

Article 4 – Vente d'un local privatif

ROUGE / ORANGE – L'ancienne réglementation lie principalement la responsabilité du vendeur à la notification du transfert à la gérance. Le droit actuel contient un système beaucoup plus complet concernant les informations lors d'un transfert, le fonds de roulement, le fonds de réserve, les arriérés, les contributions déjà décidées mais

encore impayées et les informations à fournir au notaire. L'ancienne disposition doit donc être remplacée ou profondément remaniée.

Point d'attention particulier – Capital de réserve de la Vieille Halle aux Blés

L'article 3 mérite une reconstruction historique distincte. Le texte part du principe que le « conseil de gérance » peut lui-même créer un fonds de réserve et fixer les contributions. Compte tenu de la discussion antérieure concernant les fonds de réserve des différents blocs, il serait utile d'examiner ultérieurement quels montants ont été perçus depuis 2018, par quel organe ils ont été décidés, à quelle entité juridique ils ont été comptabilisés et quelles décisions de l'assemblée générale en constituaient le fondement.

Quelle matière doit figurer où ?

Clés de répartition des charges — Acte de base / règlement de copropriété : réglementation statutaire, à mettre en concordance avec les parties communes actuelles.

Charges particulières des commerces — Règlement de copropriété : il ne s'agit pas d'une règle pratique ; la matière concerne des droits et obligations financiers.

Fonds de roulement et fonds de réserve — Règlement de copropriété + réglementation légale : les compétences ne peuvent pas être attribuées à un ancien organe de gestion.

Recouvrement — Réglementation légale + règlement de copropriété : aucune sanction autonome en dehors des compétences légales.

Transfert de lots — Réglementation légale + réglementation statutaire lorsque cela est utile : l'acte de base ne peut pas remplacer le système légal actuel d'information.

Bruit, déchets, déménagement, utilisation des locaux — Règlement d'ordre intérieur (ROI) : ce type de règle pratique ne relève pas de ce chapitre financier.

Appréciation récapitulative

Répartition générale des charges : VERT / ORANGE

Clés de répartition particulières : ORANGE

Commerces et charges particulières : VERT / ORANGE

Provisions fixées par le gérant / conseil de gérance : ROUGE

Contrôle des comptes par les anciens organes : ROUGE

Recouvrement par le syndic : VERT, moyennant actualisation

Coupure des services/utilités : ROUGE

Intérêt de 10 % et frais forfaitaires d'avocat : ORANGE

Perception directe des loyers par la gérance : ROUGE

Fonds de réserve déterminé par le conseil de gérance : ROUGE

Régime applicable lors de la vente : ROUGE / ORANGE

Dispositions relevant du règlement d'ordre intérieur : PEU nombreuses dans ce chapitre

Sources et réserve

Livre 3 du Code civil, en particulier les dispositions relatives à la copropriété forcée, à l'assemblée générale, au syndic, au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes, au fonds de roulement et au fonds de réserve ainsi qu'au transfert des lots. Pour une vérification juridique définitive du texte, la législation en vigueur et la jurisprudence pertinente devront être consultées au moment de la réécriture finale.

Remarque : il s'agit d'un document de travail pour le dossier de l'ACTE DE BASE et non d'un avis formel d'un notaire ou d'un avocat.

Titre II – Chapitre V – Réparations et travaux

Les dispositions de ce chapitre règlent principalement les coûts et l'exécution des réparations et travaux aux parties communes.

Évaluation générale

Le chapitre V doit en principe être conservé dans le règlement de copropriété, mais actualisé et mis en concordance avec les compétences légales de l'assemblée générale, du syndic et, lorsque cela est légalement possible, d'une association partielle.

La répartition des coûts doit être précisément adaptée aux quotités ainsi qu'à la distinction entre parties communes générales et parties communes particulières. Il ne peut être fait application automatique d'une réglementation par bloc sans fondement statutaire et légal clair.

Article 1 – Principes

A. Réparations urgentes

La compétence du syndic pour prendre des mesures urgentes peut être maintenue, mais doit être formulée conformément aux règles légales actuelles, avec obligation d'information et de justification à l'égard de l'assemblée générale.

B. Réparations nécessaires mais non urgentes

Les décisions, approbations, offres, contrôles et modalités de financement doivent correspondre à la répartition actuelle des compétences. Les règles pratiques d'exécution peuvent éventuellement être reprises dans le règlement d'ordre intérieur (ROI).

C. Réparations et travaux non nécessaires présentant un avantage ou une amélioration

Les travaux non nécessaires et les améliorations doivent être soumis à l'organe compétent conformément au régime légal actuel et aux majorités applicables. Les anciennes formulations qui confèrent des pouvoirs généraux à des organes historiques doivent être supprimées ou reformulées.

Article 2 – Modalités

Les modalités doivent être réécrites afin de distinguer clairement :

- la constatation du besoin de réparation ou de travaux ;
- la compétence de décision de l'assemblée générale ;
- les mesures que le syndic peut prendre dans le cadre de sa mission légale, notamment en cas d'urgence ;
- la préparation des offres et le contrôle de leur exécution ;
- la répartition et le financement des coûts ;
- les éventuelles compétences d'une association partielle pour des parties communes particulières.

Répartition des coûts

La répartition des coûts doit être précisément adaptée aux quotités et à la distinction entre parties communes générales et parties communes particulières. Aucune réglementation automatique par bloc ne peut être appliquée sans base statutaire et légale claire.

Travaux non urgents

Les décisions, approbations, offres, contrôles et financements doivent être conformes à la répartition actuelle des compétences. Les modalités pratiques peuvent, le cas échéant, être précisées dans le ROI.

Formulations historiques ou vagues

Les formulations qui renvoient à des organes obsolètes, à une terminologie ancienne ou à des pouvoirs illimités doivent être supprimées ou reformulées.

Conclusion et recommandation rédactionnelle

Le Chapitre V relève principalement du règlement de copropriété. Les modalités pratiques concernant les signalements, l'accès aux parties privatives, la planification et la communication peuvent être reprises en complément dans le règlement d'ordre intérieur (ROI).

Répartition indicative entre les statuts et le ROI

Règlement de copropriété : compétences des organes, répartition des coûts, règles de décision, travaux aux parties communes et financement.

Règlement d'ordre intérieur (ROI) : modalités pratiques de signalement, accès, coordination, planning, information et communication.

Statut du document

La présente version constitue la traduction française du travail d'analyse existant. Elle ne modifie pas son contenu et n'ajoute pas de nouvelle analyse juridique.

Titre II – Chapitre VI – Occupation et utilisation du complexe immobilier

Ce chapitre contient un grand nombre de règles concernant le calme, l'utilisation des locaux, les équipements et services, la destination des parties privatives, la publicité, le concierge, les architectes et les exploitants commerciaux.

Évaluation

Calme, habitabilité et bruit

Le principe de l'absence de troubles anormaux peut être conservé. Les formulations obsolètes telles que « bourgeoisie et honnêtement » et « en bon père de famille » doivent être remplacées par des normes actuelles et objectives. Les règles de comportement quotidien relèvent en grande partie du règlement d'ordre intérieur (ROI).

Équipements et services

Les dispositions relatives aux compteurs individuels et communs ainsi qu'à l'utilisation des ascenseurs doivent être actualisées et adaptées à la situation de fait. La réglementation des coûts doit être conforme au Chapitre IV et à la répartition légale des compétences.

Destination des locaux

La destination des parties privatives constitue une matière statutaire essentielle. Les anciennes limites relatives au personnel et autres restrictions détaillées doivent faire l'objet d'un nouvel examen juridique et factuel.

Sécurité et substances interdites

L'objectif de sécurité peut être conservé, mais le texte doit être adapté à la réglementation actuelle et formulé de manière proportionnée.

Publicité et exploitation commerciale

Les droits historiques du promoteur initial ou des architectes doivent être supprimés. Les règles modernes concernant les façades, enseignes, publicités et activités commerciales doivent être clairement délimitées.

Concierge et architectes

Les anciennes règles de nomination et d'instruction sont obsolètes. Les éventuelles dispositions actuelles relèvent des compétences de l'ACP et du syndic, et non d'une structure historique du projet.

Assemblée des exploitants commerciaux

Les compétences très larges d'une assemblée distincte des exploitants commerciaux, surtout lorsqu'elle aurait « priorité » sur l'ACP générale, sont juridiquement particulièrement problématiques et doivent faire l'objet d'une révision approfondie.

Conclusion et recommandation rédactionnelle

Le Chapitre VI doit être scindé. Les règles statutaires relatives à la destination, aux parties communes, aux charges et aux compétences relèvent des statuts ; les règles quotidiennes de vie et les prescriptions pratiques d'utilisation relèvent du ROI. Les dispositions relatives aux exploitants commerciaux nécessitent un examen distinct et approfondi.

Statut du document

Traduction française du travail d'analyse existant, sans ajout de nouvelle analyse juridique.

Titre II – Chapitre VII – Assurance

Ce chapitre contient des règles concernant l'assurance du complexe, les risques d'incendie et risques connexes, les dégâts des eaux, la responsabilité, les primes, la représentation et les indemnités.

Évaluation

Programme d'assurance

En principe à conserver dans le règlement de copropriété, mais à actualiser selon le marché actuel de l'assurance, la situation de fait et les obligations légales.

Compétence de l'assemblée générale

L'ACP générale doit rester compétente pour les assurances concernant l'ensemble du complexe ou les parties communes générales. Une éventuelle association partielle ne peut agir que dans les limites de ses compétences légales et statutaires.

Compétence du syndic

Le syndic peut représenter l'ACP auprès des assureurs dans le cadre de sa mission légale, mais le texte ne peut créer un pouvoir illimité ou exclusif lui permettant de régler sans contrôle les polices, les sinistres ou les indemnités.

Primes et suppléments

La répartition générale des primes d'assurance peut être conservée. Les suppléments personnels liés à une activité particulière ou à un risque accru doivent être réglés de manière claire, vérifiable et proportionnée.

« Assurance unique » obligatoire

L'ancienne obligation de placer toutes les assurances individuelles auprès du même assureur est très étendue et doit être supprimée ou entièrement réécrite. La liberté individuelle de souscription et le droit de la consommation doivent être respectés.

Indemnités

L'affectation des indemnités doit être liée aux règles actuelles relatives à la réparation, à la reconstruction, à la gestion des comptes, à la transparence et au contrôle par l'assemblée générale.

Références obsolètes

Les références à d'anciens articles de loi, à d'anciennes polices types et à une terminologie historique doivent être remplacées.

Conclusion et recommandation rédactionnelle

Le Chapitre VII relève principalement du règlement de copropriété. Les conditions concrètes des polices ne doivent pas figurer dans l'acte de base et doivent être réglées par les contrats d'assurance et les décisions de l'assemblée générale compétente.

Statut du document

Traduction française du travail d'analyse existant, sans ajout de nouvelle analyse juridique.

Titre II – Chapitre VIII – Destruction d'un ou de plusieurs blocs ou du complexe

Ce chapitre traite de la destruction partielle ou totale, de l'obligation de reconstruction, du financement et de la possibilité de ne pas reconstruire.

Évaluation

Seuil des trois quarts

L'ancien seuil de valeur de trois quarts et les conséquences juridiques qui y sont liées doivent être réexaminés au regard du Livre 3 actuel et du droit des assurances. Ils ne peuvent pas être repris automatiquement.

Constataion du dommage

Une expertise peut être utile, mais une disposition selon laquelle l'expert décide « souverainement » et exclut toute contestation n'est pas appropriée. Les droits des parties concernées et l'accès au juge doivent être préservés.

Reconstruction

La règle générale de reconstruction doit être adaptée à la réglementation actuelle, aux prescriptions urbanistiques, à la police d'assurance et aux compétences décisionnelles.

Financement

La contribution des copropriétaires doit être liée aux quotités générales ou particulières appropriées et aux règles valables de répartition des charges.

Non-reconstruction

L'ancienne majorité des trois quarts ne peut pas être reprise automatiquement. La majorité légale applicable et les éventuelles formalités particulières doivent être vérifiées.

Cession forcée de droits

La disposition selon laquelle un copropriétaire défaillant devrait céder ses droits est particulièrement problématique et doit être supprimée, sauf fondement légal exprès.

Répartition du produit

Les règles concernant la répartition de la valeur du terrain, de la valeur de la construction, des indemnités d'assurance et d'éventuels produits de vente doivent être réétablies sur la base des statuts et de la législation actuels.

Conclusion et recommandation rédactionnelle

Le Chapitre VIII doit être profondément remanié et entièrement mis en conformité avec la réglementation légale actuelle, les conditions d'assurance et la structure factuelle de la copropriété.

Statut du document

Traduction française du travail d'analyse existant, sans ajout de nouvelle analyse juridique.

Titre II – Chapitre IX – Dispositions générales

Ce chapitre contient une clause d'arbitrage, des dispositions relatives à l'opposabilité aux tiers, une élection de domicile et des dispositions transitoires historiques.

Évaluation

Clause d'arbitrage

À supprimer ou à réécrire entièrement. Une procédure d'arbitrage obligatoire excluant tous les recours ordinaires et extraordinaires est obsolète et juridiquement problématique.

Opposabilité aux tiers

À actualiser. L'acte de base et le règlement de copropriété sont des actes statutaires ; leur opposabilité doit être réglée conformément aux règles notariales et de publicité actuelles.

Élection de domicile

L'élection automatique de domicile dans le complexe et la compétence préalablement fixée d'un tribunal déterminé ne conviennent pas comme clause générale. Les règles légales de compétence sont applicables.

Dispositions transitoires

Les dispositions concernant les premières assurances et le premier gérant désigné par Vieille Halle aux Blés sont des dispositions historiques de 1994 et doivent être entièrement supprimées.

Conclusion et recommandation rédactionnelle

Le Chapitre IX peut être réduit à une courte disposition finale actuelle concernant la nature statutaire des documents, l'application du droit impératif, la protection juridique légale et la publicité requise. Les dispositions transitoires historiques n'ont pas leur place dans le nouveau texte.

Statut du document

Traduction française du travail d'analyse existant, sans ajout de nouvelle analyse juridique.

Inhoud

1. Cadre d'examen	1
2. Marquage	1
ACP Vieille Halle aux Blés - Titre I.....	1
ACP Vieille Halle aux Blés - Titre II – Règlement de copropriété.....	1
Titre II – Chapitre I – Généralités	2
Titre II – Chapitre II – Propriété privative – copropriété indivise – jouissance indivise – principes	2
Chapitre II – Disposition générale.....	2
VERT Chapitre II – distinction entre parties privatives et parties communes	2
Section I – Parties privatives.....	2
ORANGE Article 1 – Description des parties privatives	2
ORANGE Article 2 – Étendue de la propriété privative	2
ORANGE Article 3(a) – Parties privatives : usage et modifications intérieures	2
ROUGE/ORANGE Article 3(b) – Parties communes à l'intérieur d'un appartement	2
ORANGE Article 3(c) – Ouvertures	2
JAUNE/ORANGE Article 3(d) – Terrasses et balcons	3
JAUNE Article 3(e) – Volets, T.S.F., téléphone et télévision	3
Section II – Parties communes.....	3
ORANGE Article 1 – Principes : parties communes générales et particulières	3
ORANGE Article 2 – Répartition des parties communes	3
VERT Article 3 – Répartition et droits réels	3
ROUGE Article 4(1) – Modification des parties communes générales	3
ROUGE/ORANGE Article 4(2) – Modification des parties communes particulières	3
Section III – Droit de jouissance commun sur les espaces verts et pelouses.....	3
ROUGE/ORANGE Section III – droit de jouissance particulier et « quotités de jouissance »	3
Conclusions provisoires pour le Chapitre II	4
Titre II – Chapitre III	4
1. Objet de l'analyse	4
2. Marquage	4
3. Section I – Assemblées générales.....	4
Article 1, 1° – Assemblée générale.....	4
Article 1, 2° – Remplacement automatique du gérant.....	4
Article 1, 3° – Présence ou représentation de tous les copropriétaires.....	4
Assemblées particulières par bloc.....	4
Article 1, 4° b – Composition de l'assemblée plénière.....	5
Article 1, 4° b – Compétence de la gérance pour déterminer l'assemblée compétente	5
Article 2 – Majorités et fonctionnement.....	5
Article 3 – Assemblée plénière.....	5
4. Section II – Conseils	5
Article 1 – Conseil de gérance par bloc	5
Article 2 – Conseil général	5
5. Section III – Gérance	6
Article 1 – Gérance par bloc et pour l'ensemble du complexe	6

6. Conclusions provisoires pour le Chapitre III	6
7. Importance pour la suite du dossier	6
8. Statut de cette analyse	6
Titre II – Chapitre IV	6
Code couleur	6
Conclusion générale	6
SECTION I – Répartition des charges et des recettes communes	6
Article 1 – Principes.....	6
Article 2 – Augmentation des charges du fait d’un copropriétaire	7
Article 3 – Recettes	7
Article 4 – Impôts	7
Article 5 – Chauffage et eau chaude	7
Article 6 – Participation des locaux commerciaux	7
SECTION II – Paiement des charges communes	7
Article 1 – Provision / approbation des comptes	7
Article 2 – Moyens à l’encontre d’un copropriétaire défaillant	7
Article 3 – Fonds de prévision / fonds de réserve	7
Article 4 – Vente d’un local privatif.....	7
Point d’attention particulier – Capital de réserve de la Vieille Halle aux Blés.....	8
Quelle matière doit figurer où ?	8
Appréciation récapitulative	8
Sources et réserve	8
Titre II – Chapitre V – Réparations et travaux	8
Évaluation générale	8
Article 1 – Principes	8
A. Réparations urgentes.....	8
B. Réparations nécessaires mais non urgentes	9
C. Réparations et travaux non nécessaires présentant un avantage ou une amélioration	9
Article 2 – Modalités.....	9
Répartition des coûts	9
Travaux non urgents	9
Formulations historiques ou vagues	9
Conclusion et recommandation rédactionnelle	9
Répartition indicative entre les statuts et le ROI	9
Statut du document.....	9
Titre II – Chapitre VI – Occupation et utilisation du complexe immobilier	9
Évaluation.....	9
Calme, habitabilité et bruit	9
Équipements et services	10
Destination des locaux	10
Sécurité et substances interdites	10
Publicité et exploitation commerciale	10
Concierge et architectes	10

Assemblée des exploitants commerciaux	10
Conclusion et recommandation rédactionnelle	10
Statut du document.....	10
Titre II – Chapitre VII – Assurance	10
Évaluation	10
Programme d'assurance	10
Compétence de l'assemblée générale	10
Compétence du syndic	10
Primes et suppléments.....	10
« Assurance unique » obligatoire.....	11
Indemnités	11
Références obsolètes	11
Conclusion et recommandation rédactionnelle	11
Statut du document.....	11
Titre II – Chapitre VIII – Destruction d'un ou de plusieurs blocs ou du complexe	11
Évaluation	11
Seuil des trois quarts	11
Constataion du dommage.....	11
Reconstruction	11
Financement	11
Non-reconstruction.....	11
Cession forcée de droits.....	11
Répartition du produit	11
Conclusion et recommandation rédactionnelle	11
Statut du document.....	12
Titre II – Chapitre IX – Dispositions générales.....	13
Évaluation	13
Clause d'arbitrage	13
Opposabilité aux tiers	13
Élection de domicile	13
Dispositions transitoires.....	13
Conclusion et recommandation rédactionnelle	13
Statut du document.....	13